



## **Wohnungseigentümergeinschaft**

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG).

Begründet wird die Gemeinschaft durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WoEigG oder durch Teilung nach § 8 WoEigG.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist teil-rechtsfähig (§ 10 Abs.6 WoEigG). Trotz mancher Gemeinsamkeit (Teil-Rechtsfähigkeit, Gesamthandsgemeinschaft) ist die WEG keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sondern ein Verband eigener Art (Vgl. BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005, V ZB 32/05, Rn. 39).

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist unauflöslich. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, wenn das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Aufbau nicht besteht.

Das oberste Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Wohnungseigentümerversammlung.

Diese ist zuständig für die ordnungsgemäße und laufende Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage. Weitere Organe sind der Verwalter und der Verwaltungsbeirat. Während die Wahl eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Wahl eines Verwaltungsbeirats fakultativ.

Regelungen, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen, müssen in Vereinbarungen getroffen werden, der alle Wohnungseigentümer zustimmen. Diese Vereinbarungen sind, damit sie auch für Rechtsnachfolger wirksam sind, notariell zu beglaubigen und werden Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch